



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA
CENTRAL DE MANDADOS - FÓRUM CRIMINAL - DE BOA VISTA - PROJUDI
Avenida Cabo PM José Tabira de Alencar, 600 - Caranã - BOA VISTA/RR - E-mail: ceman@tjrr.jus.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA PADRE CALERI, 758 - BAIRRO SÃO FRANCISCO – BOA VISTA – RORAIMA.

PROCESSO Nº0822619-20.2015.8.23.0010
EXEQUENTE: ESTADO DE RORAIMA
EXECUTADO: ROCHA CONSTRUTORA LTDA

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel urbano, localizado na Rua Padre Caleri, nº 758, bairro São Francisco, Boa Vista-RR, matrícula 6.030, com a seguinte característica e descrição: Antigo lote 19 e depois 20, quadra 57 (antiga quadra 136-14), medindo 15,00 de frente e fundos com lote 02 medindo 15mts, lado direito com lote 01 medindo 32,60 e lado esquerdo com lote 19 medindo 32,30, área total de 486,15m².

Casa medindo 06X12 mts, com 02 quartos de 3X4 mts, 01 cozinha 3x3 mts, 02 salas 3x3 mts, 01 despensa 3x3 mts, 01 banheiro, com área lateral e área no fundo da casa, forro pvc, piso cimento queimado e quartos na cerâmica, janelas com grades de ferro e vidros e portas em madeira. Cômodo no fundo do quintal com área de 5X12mts, sendo 01 sala de 3x4 mts e 01 sala de 3x4,5 e 01 canil.

2. MÉTODO

Método comparativo em área/região de ocupação mista, comercial e residencial.

3. CARACTERÍSTICA DO BEM AVALIADO





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA
CENTRAL DE MANDADOS - FÓRUM CRIMINAL - DE BOA VISTA - PROJUDI
Avenida Cabo PM José Tabira de Alencar, 600 - Caranã - BOA VISTA/RR - E-mail: ceman@tjrr.jus.br

Lotes de terras urbanas visitados em 06/12/2021.

A região dos lotes possui características de ocupação mista, apresentando lotes residenciais e comerciais, infraestrutura básica (pavimentação asfáltica, coleta de lixo, iluminação pública, dentre outros), com acentuada valorização imobiliária, em face da acelerada urbanização da região.

4. MÉTODO DE AVALIAÇÃO COMPARATIVO

Imóveis São Francisco

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing. The main heading is 'CASA NO SÃO FRANCISCO' with a price tag of 'R\$ 210.000'. Below the heading is a large photo of the property's interior, which appears to be a simple, possibly unfinished or semi-finished space with concrete floors and walls. To the right of the photo is a contact form for 'Consultores de Vendas' with fields for name, email, and phone, and a 'Enviar mensagem' button. A sidebar on the right features a 'thinking huts' advertisement with the text '1.3 million Malagasy students are not in school. You Can Help'. The browser's address bar shows the URL 'rr.olx.com.br/roraima/imoveis/casa-no-sao-francisco-955316557'. The Windows taskbar at the bottom shows the date as 08/12/2021 and the time as 23:44.

<https://rr.olx.com.br/roraima/imoveis/casa-no-sao-francisco-955316557>, acessado em 08.12.2021





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA
CENTRAL DE MANDADOS - FÓRUM CRIMINAL - DE BOA VISTA - PROJUDI
Avenida Cabo PM José Tabira de Alencar, 600 - Caranã - BOA VISTA/RR - E-mail: ceman@tjrr.jus.br

Roraima > Roraima > Venda - casas e apartamentos

VENDO LINDA CASA NO SÃO FRANCISCO

Publicado em 27/11 às 10:11 - cód. 954560847 - anúncio profissional

R\$ 285.000

Vender melhor é vender com pontos Lívolo

Consultores de Vendas
(95) 9840... ver número
Ver todos os anúncios

Seu nome
Seu E-mail
Seu telefone (opcional)
Escreva sua mensagem aqui

Enviar mensagem

Seus dados serão compartilhados pela OLX com o anunciante. Saiba mais

R\$ 285.000 Simular financiamento

Código do anúncio: KAREN-EE8C23

<https://rr.olx.com.br/roraima/imoveis/vendo-linda-casa-no-sao-francisco-954560847>, 08.12.2021

Roraima > Roraima > Venda - casas e apartamentos

Casa São Francisco - Boa Vista - Roraima

Publicado em 15/11 às 17:20 - cód. 954396169 - anúncio profissional

R\$ 150.000

Combo Viciada em Seduzir
Uma make perfeita pra conquistar o mundo todo.

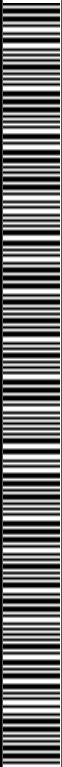
BATOM HIDRATANTE
LÁPIS OLHOS
MÁSCARA DE CÍLIOS BIG BANG PUSH

DE R\$117,80
POR **R\$ 89.90**

Consultores de Vendas
(95) 9840... ver número
Ver todos os anúncios

Seu nome
Seu E-mail
Seu telefone (opcional)
Escreva sua mensagem aqui

<https://rr.olx.com.br/roraima/imoveis/casa-sao-francisco-boa-vista-roraima-954396169>, 08.12.2021





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA
CENTRAL DE MANDADOS - FÓRUM CRIMINAL - DE BOA VISTA - PROJUDI
Avenida Cabo PM José Tabira de Alencar, 600 - Caraná - BOA VISTA/RR - E-mail: ceman@tjrr.jus.br

The screenshot shows a web browser window with the URL rr.olx.com.br/roaima/imoveis/casa-a-venda-no-bairro-sao-francisco-954561185. The main content is a real estate listing for a house in São Francisco, Roraima, priced at R\$ 190.000. The listing includes a large photo of the house, a contact form with fields for name, email, and phone, and a button to 'Enviar mensagem'. A sidebar on the right contains a COVID-19 warning and a São Paulo government advertisement. The browser's address bar and taskbar are visible at the bottom.

<https://rr.olx.com.br/roaima/imoveis/casa-a-venda-no-bairro-sao-francisco-954561185>. 08.12.2021

As pesquisas foram realizadas com imóveis em negociação nos últimos três meses.

Verifiquei que a média do imóvel negociado na região é de: $R\$ 210.000,00 + 285.000,00 + 150.000,00 + 190.000,00 = 835.000,00/4 = 208.750,00$

Levando-se em consideração: 1 - Que o mercado encontra-se recessivo, em face da atual conjuntura econômica e pandemia Covid-19, consideramos o imóvel de média para baixa liquidez; 2 - Que os imóveis indicados na pesquisa estão à venda há mais de 03 meses

Ante aos resultados encontrados, considero para avaliação do imóvel a média de valor, ou seja, R\$ 208.750,00 (Duzentos e oito mil e setecentos e cinquenta Reais) com desvalorização de 10% (dez por cento), o que perfaz o valor de: $R\$ 208.750,00 - 10\% (R\$ 20,875,00) = R\$ 187.875,00$. **(CENTO E OITENTA E SETE MIL E OITOCENTOS E SETENTA E CINCO REAIS).**





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE RORAIMA
CENTRAL DE MANDADOS - FÓRUM CRIMINAL - DE BOA VISTA - PROJUDI
Avenida Cabo PM José Tabira de Alencar, 600 - Caranã - BOA VISTA/RR - E-mail: ceman@tjrr.jus.br

Boa Vista(RR), 12 de dezembro de 2021.

MARIA DA LUZ CANDIDA DE SOUZA
Oficial de Justiça
Matrícula 3011308

